

Договор № 5/2024

о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Московская область
г. Можайск

«25» декабря 2023 года

Жилищно-строительный кооператив «Спартак», в лице председателя правления Волянюк Надежды Михайловны, действующего на основании Устава ЖСК «Спартак», именуемый в дальнейшем «ЖСК», с одной стороны, и

Муниципальное образование Можайский городской округ Московской области, действующее на основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Закона Московской области от 27.01.2018 № 1/2018-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Можайского муниципального района», Устава Можайского городского округа Московской области, являющееся собственником помещений в многоквартирных домах, именуемое в дальнейшем «Собственник», от имени и в интересах которого действует **Комитет по управлению имуществом администрации Можайского городского округа Московской области**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 5028003850, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц 05.11.2002 инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Можайску Московской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025003471756, в лице председателя Комитета Капральной Натальи Ивановны, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Можайского городского округа Московской области, утвержденного решением Совета депутатов Можайского городского округа Московской области от 19.06.2018 № 37/6, распоряжения Главы Можайского городского округа Московской области от 31.12.2019 № 320-к, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

в целях реализации Закона Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (далее – Закон Московской области), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Собственник обязуется уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт) на основании платежных документов, представленных ЖСК, в сроки и порядке, согласно разделу 4 Договора, для внесения платы за жилые помещения, указанные в Приложении 1 к Договору, а ЖСК обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Можайский район, п. Колычево, д.30.

1.2. На основании норм действующего законодательства ЖСК "Спартак" открыт специальный банковский счет (р/сч 40705810400000097690 в Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва (взносы на капитальный ремонт).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник вправе:

2.1.1. На основании решения общего собрания Собственников, в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.1.2. В случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации получить денежные средства, соответствующие доле Собственника в фонде капитального ремонта.

2.1.3. Участвовать в общем собрании Собственников с целью принятия решения о переносе установленного срока капитального ремонта и (или) о изменении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Проводить оплату взносов на капитальный ремонт в размере и сроки, установленные Договором.

2.2.2. Своевременно уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, в размере, установленном Правительством Московской области, или в большем размере, если соответствующее решение принято общим собранием Собственников.

2.2.3. Не позднее, чем через три месяца с момента получения от ЖСК предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и других предложений, связанных с проведением капитального ремонта, рассмотреть и принять на общем собрании Собственников соответствующее решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.4. Письменно извещать ЖСК об изменении своего наименования, места нахождения, фактического адреса, иных реквизитов, указанных в договоре, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты таких изменений.

2.2.5. В случае возникновения, прекращения права собственности на помещения, изменения расчетной площади помещений, указанных в Приложении 1 к Договору, на основании подтверждающих документов, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты таких изменений, извещает об этом ЖСК, при этом стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.

2.2.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

2.3. ЖСК вправе:

2.3.1. Получать денежные средства, уплаченные Собственником в качестве взноса на капитальный ремонт.

2.3.2. В рамках Договора запрашивать от Собственника дополнительную информацию.

2.4. ЖСК обязан:

2.4.1. Обеспечить финансирование проведения капитального ремонта.

2.4.2. В случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить Собственнику денежные средства, соответствующие доли Собственника в фонде капитального ремонта.

2.4.3. Осуществлять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту.

2.4.4. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые Собственником.

2.4.5. Не менее чем за один месяц до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт, подготовить и направить Собственнику предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

2.4.6. Обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку и утверждение проектной документации на проведение капитального ремонта.

2.4.7. В соответствии с законодательством Российской Федерации привлекать подрядные организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, заключать с ними от своего имени соответствующие договоры.

2.4.8. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации и законодательству Российской Федерации.

2.4.9. Осуществлять приемку выполненных работ, согласовывать акт приемки с Собственником, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4.10. Осуществлять формирование начислений взносов на капитальный ремонт Собственнику, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4.11. Вести отдельно учет средств, поступивших на специальный счет в виде взносов на капитальный ремонт, в отношении каждого Собственника.

2.4.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3. Средства фонда капитального ремонта

3.1. Средства, полученные ЖСК от Собственника, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов ЖСК, не допускается. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

3.2. ЖСК обеспечивает:

- проведение капитального ремонта общего имущества;
- финансирование капитального ремонта за счет собранных средств собственников дома.

3.3. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома по решению общего собрания Собственников, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, средства фонда капитального ремонта распределяются между Собственниками помещения в многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

3.4. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт, предназначенные для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, полученные ЖСК от Собственника, налогом на добавленную стоимость не облагаются.

4. Условия и порядок расчетов

4.1. ЖСК, ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за расчетным, выставляет Собственнику платежный документ для оплаты взносов на капитальный ремонт.

4.2. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, обязан оплатить взносы на капитальный ремонт на расчетный счет ЖСК.

4.2.1. Взносы на капитальный ремонт за декабрь 2024 года оплачиваются Собственником в срок до 27.12.2024.

4.3. Датой надлежащего исполнения Собственником обязательств по оплате взносов является дата списания денежных средств с расчетного счета Собственника.

4.4. Не реже одного раза в квартал, а также по мере необходимости, Стороны осуществляют сверку расчётов по Договору с оформлением двустороннего акта сверки расчётов. Акт сверки расчётов составляется в двух экземплярах, каждый из которых подписывается уполномоченными представителями Сторон и скрепляется их печатями. В случае получения акта сверки, Сторона-получатель должна рассмотреть и вернуть Стороне-инициатору подписанный экземпляр акта сверки в течение 10 (десяти) рабочих дней или направить свои письменные мотивированные возражения. Если в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения акта сверки расчётов Сторона-получатель не направит в адрес Стороны-инициатора подписанный акт сверки расчётов или письменные мотивированные возражения по поводу достоверности содержащейся в нем информации, акт сверки расчётов считается признанным Стороной-получателем в редакции Стороны-инициатора.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе за просрочку исполнения денежных обязательств, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. ЖСК несет ответственность за качество и соответствие проектной документации требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению Договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства или часть обязательств по Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, обязана известить в письменной форме другую Сторону о начале, ожидаемом сроке действия и прекращении указанных обстоятельств, в срок не позднее 5 дней после наступления таких обстоятельств. Факты, изложенные в извещении, должны быть подтверждены уполномоченными на то органами.

6.3. При наступлении вышеперечисленных обстоятельств, по соглашению Сторон, срок выполнения Сторонами своих обязательств может быть перенесен соразмерно времени, в течение которого действуют указанные обстоятельства и их последствия.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все разногласия и споры, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров, а при невозможности их урегулирования, они передаются на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством Российской Федерации. До передачи спора на рассмотрение в суд Стороны принимают меры к его урегулированию в претензионном порядке. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан письменный ответ по существу Стороной, которой адресована претензия, в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты ее получения.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 01.01.2024 до 31.12.2024.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

9.3. Отношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регламентируются законодательством Российской Федерации.

9.4. Все перечисленные в Договоре приложения являются его неотъемлемыми частями.

9.5. Приложения к Договору:
Приложение 1 - Перечень помещений, находящихся в собственности Можайского городского округа.

10. Адреса и реквизиты Сторон

ЖСК:

Жилищно-строительный кооператив «Спартак»
ИНН 5028020662 / КПП 502801001
Юридический адрес: 143217,
Московская область, Можайский район,
п.Колычево, д.30
р/с № 40705810400000097690 в
Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ
ПАО г.Москва
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411
ОГРН 1035005402112

От имени Собственника:

Комитет по управлению имуществом администрации Можайского городского округа Московской области
Юридический адрес: 143200, Московская область, г. Можайск, ул. Московская, д. 15, помещение 26, 3 этаж
ИНН 5028003850 / КПП 502801001
ФКУ администрации Можайского городского округа Московской области (Комитет по управлению имуществом администрации Можайского городского округа Московской области, л/сч 03000280064)
банковский счет 40102810845370000004
казначейский счет 03231643467450004800
ГУ Банка России по ЦФО/УФК по Московской области, г.Москва
БИК 004525987
ОКТМО 46745000

Председатель правления:



Н.М. Волянюк/

МП

Председатель Комитета:



/Н.И. Капральнова/

МП

Приложение 1
к Договору № 5/2024 от 25.12.2023
«О формировании фонда капитального ремонта
общего имущества многоквартирного дома
на специальном счете»

Перечень помещений, находящихся в собственности Можайского городского округа

№ п/п	Наименование сельского поселения (городского поселения)	Наименование населенного пункта, улицы	Номер дома	Номер помещения (квартиры)	Вид использования (жилое/ нежилое)	Расчетная площадь, м2 (общая площадь помещения)
1	2	3	4	5	6	7
1	Можайский городской округ	п.Колычево	30	18	жилое	40,6
2	Можайский городской округ	п.Колычево	30	40	жилое	31,4
3	Можайский городской округ	п.Колычево	30	4	жилое	29,8
4	Можайский городской округ	п.Колычево	30	24	жилое	30,5
ИТОГО						132,3

Расчет по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов:

$$P = S \times N \times M, \text{ где}$$

P – расходы бюджета Можайского городского округа на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в части оплаты за жилые помещения, находящиеся в собственности Можайского городского округа;

S – сумма площадей жилых помещений, находящихся в собственности Можайского городского округа;

N – норматив - минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области;

M – количество месяцев;

$$P = 132,3 \text{ м}^2 \times 14,00 \text{ руб.} \times 1 \text{ месяц} = 1852,20 \text{ рублей в месяц}$$

ЖСК:

**Жилищно-строительный
кооператив «Спартак»**

Председатель правления:



/Н.М. Волянюк/

От имени Собственника:

**Комитет по управлению имуществом
администрации Можайского городского
округа Московской области**

Председатель Комитета:



/Н.И. Капральнова/